

Beslutat av styrelsen:

2024-04-25

Topbostäder AB

Regler och Riktlinjer Uthyrningspolicy

Välkommen att söka och hyra lägenhet hos oss på Topbostäder AB

Vi hoppas att du ska hitta rätt boende hos oss. Om du har några frågor är du alltid välkommen att kontakta vår Marknadsavdelning. Det finns ett antal grundkrav som du måste uppfylla för att stå i vår bostadskö och få hyra en bostad hos oss.

Uthyrningspolicy

Hos Topbostäder AB ska alla känna sig välkomna att hyra sin bostad. Uthyrningen ska präglas av transparens, tydlighet och alla människors lika värde. Grunden i vår förmedling av lägenheter är att den som stått längst i kö får erbjudande först. Därtill ska uthyrningen göras på ett sådant sätt så att inte vårt uppdrag, företagets ekonomi eller tryggheten i våra bostadsområden äventyras.

Därför ställer vi ett antal grundkrav om ekonomi, referenser och uppsåt med avtalet. Det finns ingen nedre åldersgräns för att registrera Dig som sökande på Topbostäder. Enda kravet är att man lämnar korrekta uppgifter och att man aktiverar sig i kön minst en gång var tolfte månad. För att kunna få ett kontrakt behöver man vara 18 år.

Därutöver erbjuder vi förtur när synnerliga skäl föreligger som ligger i vårt allmännyttiga uppdrag. Förturerna medges i samverkan med styrelsen.

Rutinerna kring uthyrningsprocessen utformas av ledningen men delges styrelsen för kännedom.

Våra grundkrav i korthet

All uthyrning av Topbostäders lägenheter, lokaler och p-platser följer god sed på hyresmarknaden.

- Du ska vara myndig och ha svenskt personnummer
- Du ska uppfylla Topbostäders krav på inkomst
- Du ska uppfylla Topbostäders krav gällande skulder och betalningsanmärkningar
- Du som avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten
- Du ska ha en gällande hemförsäkring

- Du kan enbart ha ett lägenhetshyresavtal hos Topbostäder
- Du ska ha skött din relation med Topbostäder de senaste 2 åren
- Uppfyller du inte grundkraven eller har rätt till någon förtur kan du inte få ett hyresavtal hos Topbostäder.
- Topbostäder förbehåller sig rätten att fritt välja hyresgäst.

Vår bostadskö

Registrera dig och börja samla poäng. För att kunna söka lägenhet hos Topbostäder måste du registrera dig som bostadssökande i vår bostadskö via vår webbplats www.topbostader.se.

Har du ingen dator är du välkommen att ringa vår Marknadsavdelning eller besöka vår kundmottagning. Topbostäder kommunicerar i huvudsak till alla bostadssökande via e-post och telefon. Det åligger därför dig som sökande att upprätthålla korrekta kontaktuppgifter i din profil på Mina sidor.

Köpoäng

Du får 1 poäng/dag från den dag du anmäler dig som bostadssökande och det finns inga andra sätt att skaffa sig fler poäng. Poängen är personliga och kan inte överlåtas eller läggas ihop med någon annans poäng för att få ett större saldo.

Köpoäng nollställs vid tilldelning av lägenhet

Dina köpoäng nollställs när vi skriver ut avtalet efter det att du tackat ja, muntligt eller skriftligt, till ett erbjudet hyresavtal. När du har fått en kölägenhet kan du inte anmäla intresse för en annan lägenhet tidigare än sex månader från det att kontraktet skrevs.

Aktivitetskrav

För att behålla dina köpoäng måste du vara aktiv i Topbostäders bostadskö, minst en gång var tolfte månad logga in på Mina sidor. Gör du inte detta kommer dina köpoäng att nollställas och de kan inte återställas. Topbostäder skickar ut påminnelser till den angivna e-postadress du har registrerat på Mina sidor. Det är ditt ansvar att kontrollera att dina kontaktuppgifter på Mina sidor stämmer.

Att söka lägenhet

Alla Topbostäders lägenheter hyrs ut via vår hemsida www.topbostader.se.

Sök ledigt

Topbostäders lägenheter som publiceras på hemsidan erbjuds alltid till den med flest köpoäng av de som gjort intresseanmälan. Du kan som sökande ha max 5 pågående intresseanmälningar. Om du får ett erbjudande måste du, innan svarstiden gått ut, svara JA eller NEJ på Mina sidor, via e-post eller per telefon. Låter du bli att svara på ett erbjudande räknas ditt svar som EJ SVAR och efter tre EJ SVAR spärras du från att göra ytterligare intresseanmälningar i 30 dagar.

Uthyrningsförfarande med köpoäng:

LÄGENHET PUBLICERAS

På hemsidan kan du lämna din intresseanmälan under en period på cirka 7 dagar.

ERBJUDANDE SKICKAS

De sökande med flest köpoäng får ett erbjudande och inbjudan till visning (max 6 personer). Först i tur är den person som har flest köpoäng av de sex.

SISTA SVARSDAG

Notera sista svarsdagen. Det är sista dagen att svara JA eller NEJ på erbjudandet. Tackar du JA ska du se till att du har de intyg som krävs för att få teckna hyresavtal. Vi tar kreditupplysning på varje person som är aktuell för en lägenhet.

Du ska ha för avsikt att teckna hyresavtal och vara folkbokförd för den lägenhet du tackar ja till. Väljer du att inte ta en lägenhet som du tackat ja till spärras du i systemet 30 dagar för att kunna göra nya intresseanmälningar och måste kontakta vår kundmottagning.

TILLDELNING

Om du är först i tur blir du kontaktad av oss via telefon eller e-post. De intyg vi då kräver ska skickas in inom 2 arbetsdagar. Om du godkänns tilldelar vi dig lägenheten och du blir meddelad att det finns ett bokningskontrakt att skriva under.

Om sökande inte skulle uppfylla våra grundkrav meddelas man detta via telefon eller e-post. Vi går då vidare till nästa i tur osv. Skulle samtliga sex fått ett erbjudande tacka NEJ eller inte uppfylla våra grundkrav erbjuder vi nästa sex utifrån köpoäng.

Visning

Om du är en av de som får ett erbjudande får du information om att gå på visning av lägenheten. Lägenheten visas av nuvarande hyresgäst eller av Topbostäder.

Information om detta hittar du i det erbjudande som du fått via e-post beroende på vilka inställningar du valt för kontaktsätt på Mina sidor. Det är ditt ansvar att kontakta angiven kontaktperson och boka tid för visning. Hyresgästen måste vara behjälplig med att visa lägenheten.

Du måste tacka JA eller NEJ på erbjudandet innan sista svarsdagen som anges.

Tilldelning

Den person med flest köpoäng och som uppfyller Topbostäders grundkrav tilldelas lägenheten. Har du blivit erbjuden lägenheten måste du inom 2 arbetsdagar kunna styrka att du har en inkomst som uppfyller inkomstkraven. Kan du inte styrka detta vid överenskommen tid erbjuds lägenheten till nästa person i turordningen.

Lägenhetens skick

Lägenheten hyrs i befintligt skick. Vid den tidigare hyresgästens avflyttningsbesiktning bedömer vår besiktningsman om eventuella underhållsåtgärder.

Våra grundkrav i detalj

Du ska vara myndig

För att få ett hyresavtal ska du ha fyllt 18 år.

Du ska uppfylla Topbostäders krav på inkomst

Du ska kunna betala hyran med din inkomst. Med inkomst menas lön från arbete, A-kassa, studiemedel och / eller CSN, pension, etableringsersättning eller försörjningsstöd godkänt av Gällivare kommun. Skattepliktiga ersättningar från Försäkringskassan räknas också som en inkomst.

Topbostäder förbehåller sig rätten att pröva varje sökande individuellt mot uppsatta krav, d.v.s. både sökande och medsökande. Kraven gäller även den som redan är hyresgäst hos oss och som flyttar till en dyrare lägenhet.

För godkännande krävs det att den sökandes inkomst skall stå i proportion till den aktuella lägenhetens hyresnivå. När hyran är betald ska den sökande ha minst ett bestämt nettobelopp kvar per månad. För 2024 är beloppet

- 6 090 kronor för ensamstående vuxen
- 10 061 kronor för sammanlevande makar eller sambor

- 4 200 kronor per barn
- Beloppen ovan bestäms av riksdagen och justeras en gång per år.

[Vad du får behålla i en löneutmätning | Kronofogden](#)

Du ska uppfylla Topbostäders krav gällande skulder och betalningsanmärkningar

Topbostäder tar kreditupplysning på alla som blir aktuella för ett hyresavtal på lägenhet.

- Du får inte ha någon skuld till Topbostäder eller annan hyresvärd.
- Du får inte ha någon oreglerad skuld eller betalningsanmärkning från de senaste 12 månaderna. Om du har reglerat en skuld hos Kronofogden ska kvitto på inbetalning visas upp innan du tackar ja på ett lägenhetserbjudande.

Om du som bostadssökande har skulder och/eller betalningsanmärkningar äldre än 12 månader sker en individuell prövning. Vid denna prövning beaktas särskilt antalet betalningsanmärkningar, ålder på dessa, storlek på skulden samt om skulden är betald.

Har du påbörjat en avbetalningsplan (skuldsanering) och bor hos oss, har du bara möjlighet att hyra en billigare lägenhet.

Du som avtalsinnehavare ska bo och vara folkbokförd i lägenheten

Den som står på hyresavtalet ska bo och vara folkbokförd i lägenheten. För gymnasieelever där föräldrar står på avtalet görs särskild prövning.

Du ska ha en gällande hemförsäkring.

Från och med avtalsdatum ska du ha en gällande hemförsäkring.

Du kan enbart ha ett lägenhetshyresavtal för lägenhet hos Topbostäder

För att få ett nytt lägenhetsavtal hos Topbostäder ska alla tidigare lägenhetsavtal sägas upp.

Du ska ha skött din relation med Topbostäder de senaste två åren

Om du har misskött din relation med Topbostäder under de två senaste åren nekas du att skriva avtal. Vid misskött relation spärras du dessutom från att göra intresseanmälningar på Topbostäders lägenheter under två års tid. Har du negativ historik dvs misskött relation hos oss eller i tidigare boende har vi rätten att neka dig att söka lägenheter hos oss.

Med misskött relation räknas:

- olovlig andrahandsuthyrning
- allvarliga störningar mot andra hyresgäster
- vanvård av lägenhet
- hot eller våld mot Topbostäders personal som lett till polisanmälan
- verkställd avhysning
- övergiven lägenhet
- osant intygande

Vid behov kan du behöva visa upp goda boendereferenser.

Hyresavtalet

Från det att Topbostäder har kontaktat dig via telefon eller mejl om att du tilldelats lägenheten, har du 4 arbetsdagar på dig att skriva under bokningskontrakt. Det är ditt ansvar att vara tillgänglig när du tackat ja till en lägenhet. Undantag gäller endast om du i förväg meddelat Topbostäders uthyrningspersonal att det inte är möjligt på grund av speciella omständigheter. Topbostäder har rätt att annullera avtalet och erbjuda lägenheten till nästa i kön om du inte skrivit under hyresavtal inom överenskommen tid.

Skulle du som tackat ja ångra dig och du inte har undertecknat avtalet så annulleras det. Har vi skrivit ut avtalet har dina köpoäng nollställts och du har inte möjlighet att få tillbaka köpoängen. Har du skrivit under avtalet och ångrar dig gäller ordinarie uppsägningsregler.

Förturer

Topbostäder kan vid särskilda skäl ge förtur i bostadskön till

- Arbetsförtur
- Ungdomsförtur

Inkommen ansökan om förtur datumstämplas och behandlas enligt turordning. Samtliga ansökningar ska lämnas skriftligt och anställningsavtal ska bifogas. Ansökningarna prövas när de inkommit och beslut om ansökan inte blir beviljad lämnas skriftligt eller via mail till den sökande. Topbostäder tar beslut om förtur i varje enskilt fall. Förtur är inte alltid en akut lösning. Det kan innebära att du får vänta innan du blir erbjuden en lägenhet. En beviljad förtur är giltig i 6 månader förutsatt att du fortfarande uppfyller kraven.

Arbetsförtur

Här har du som arbetsgivare möjlighet att ansöka om förtur till en person som du avser att anställa.

Personen ska vara bosatt och Folkbokförd i en annan kommun och inte ha pendlingsavstånd till Gällivare, det innebär att enkel väg till arbetet ska vara mer än en timmes körtid. Ansökan ska vara inkommen till Topbostäder AB innan anställningens början eller max en månad efter påbörjad anställning. Om ansökan beviljas kommer personen i fråga att erbjudas en lägenhet. Tackar hon eller han nej till erbjudandet är förturen förbrukad. Personen har dock möjlighet att söka bostad på sin egen kötid.

Topbostäder AB vill vara en del i Gällivare Kommuns vision och medvetna satsning på att kommunen ska öka sin befolkning till 20 000 innevånare. Mot bakgrund av detta ställer Topbostäder krav på att den som beviljas arbetsförtur och tackar ja till ett hyreskontrakt ska vara folkbokförd i lägenheten. Man ska inte ha varit folkbokförd i Gällivare Kommun senaste 12 månaderna. Arbetsgivaren kommer att debiteras 1000 kr exkl. moms i administrativ kostnad då personen erhållit en bostad.

Ungdomsförtur

Topbostäder AB ger även förturer till ungdomar, så kallad ungdomsförtur. En ungdomsförtur har du möjlighet att få om du ännu inte har flyttat hemifrån och är i åldern 18 – 23 år.

TRÅNGBODDHET

Topbostäders lägenheter är byggda för ett max antal personer som får vara boende i bostaden samtidigt. Vi tillämpar Boverkets generella rekommendationer. Syftet är att förhindra osunda boendeförhållanden för dem som bor trångt. Men även för kringboende som påverkas enligt § 25 Hyreslagen gällande sundhet, ordning och gott skick

- 1 rum och kök: en familj på max 3 personer
- 2 rum och kök: en familj på max 4 personer
- 3 rum och kök: en familj på max 6 personer
- 4 rum och kök: en familj på max 8 personer

- 5 rum och kök: en familj på max 10 personer

När du har ett hyresavtal

Andrahandsuthyrning

Topbostäder tillämpar hyresnämndens principer för andrahandsuthyrning. För att hyra ut sin lägenhet i andrahand krävs att man har beaktansvärt skäl:

- **TILLFÄLLIGT ARBETE/STUDIER** på annan ort eller i annat land. Arbetsgivarintyg eller studieintyg erfordras
- **SÄRSKILDA FAMILJEFÖRHÅLLANDEN**. Ett skäl till detta kan vara när en hyresgäst vill provbo i ett parförhållande. För att beviljas detta får man inte ha bott tillsammans tidigare. Om du ska provbo i en lägenhet ska du styrka din ansökan med en kopia på den blivande sambons hyresavtal/köpekontrakt.
- **LÄNGRE UTLANDSVISTELSE** (minst fyra månader). Kopia på biljett erfordras.
- **ÅLDER ELLER SJUKDOM**. En hyresgäst kan ha beaktansvärda skäl om han eller hon läggs in på sjukhus eller annat tillfälligt boende på grund av ålder eller sjukdom. Läkarintyg erfordras.
- **ANDRA SKÄL** Det ska vara särskilda situationer där hyresgästen har påtagliga skäl att inte använda lägenheten, men samtidigt skäl att behålla anknytningen till den.

Andrahandshyresgästen måste uppfylla våra grundkrav för skulder och betalningsanmärkningar och skötsel. Skriftligt godkännande krävs från Topbostäder för att få hyra ut lägenheten i andrahand. Ansökan beviljas normalt sex månader eller max ett år. Därefter kan man ansöka om förlängning.

Påkommen olovlig andrahandsuthyrning kan leda till vräkning/avhysning och klassas som en misskött relation med Topbostäder vilket leder till att du inte har möjlighet att få en lägenhet hos oss de kommande två åren. Den 1 oktober 2019 infördes nya strängare regler mot otillåten andrahandsuthyrning. Om Topbostäder upptäcker avvikelser avseende regler kring andrahandsuthyrning, vidtar företaget rättsliga åtgärder.

Förstahandshyresgästen ansvarar alltid för att hyror betalas in i tid och att störningar inte sker.

Som andrahandshyresgäst kan du aldrig överta hyresavtalet.

Lägenhetsbyte

Har du ett hyresavtal med Topbostäder kan du byta din hyresrätt mot en annan hyresrätt (både inom Topbostäder eller annan hyresvärd). Du måste ha bott i din

lägenhet hos Topbostäder minst ett år innan byte får ske. Byta mellan två hyresgäster godkänns alltid under förutsättning att båda hyresgästerna fullgjort sina skyldigheter. Den hyresgäst som byter lägenhet tar vid bytet på sig ansvaret för de eventuella skador som finns i den lägenhet som man flyttar till. Det är därför viktigt att den som byter lägenhet själv informerar sig ordentligt om skicket på den lägenhet som man avser att byta till. Innan bytet sker har respektive kontraktsinnehavare möjlighet att åtgärda eventuella skador. Detta måste göras på ett fackmannamässigt sätt. Hyresgäster som byter lägenhet måste också byta förråd med varandra eftersom förråden är märkta med respektive lägenhets nummer. Parkeringsplats ingår inte i bytet. Vid ett byte så förlorar man sin kötid. En månads uppsägning gäller vid byte av lägenhet.

Förutsättningen för byte är att du avstår från din nuvarande hyresrätt i syfte att skaffa en annan hyresrätt och att båda parter avser att permanent bosätta sig i respektive bytesobjekt.

Topbostäder tillhandahåller ingen förmedling av byten utan du måste själv hitta någon som vill byta bostad med dig. När du hittar någon du vill byta bostad med fyller ni i en blankett för byte som finns att hämta på www.topbostader.se eller hos vår kundmottagning.

Inneboende

Hyresgästen får ha inneboende i sin hyresrätt under förutsättning att hen själv bor i lägenheten. Se också punkten Trångboddhet om maxantal personer per lägenhet. Hyresgästen får ta ut hyra av den inneboende, men bara för den del av lägenheten som den inneboende använder. Har hyresgästen flera inneboende får hen inte ta ut en hyra av de inneboende som tillsammans är högre än vad hyresgästen själv betalar i hyra. Om hyresgästen inte bor i lägenheten gäller reglerna om andrahandsuthyrning av hyresrätter och då behövs tillstånd från Topbostäder. Har hyresgästen tagit ut en för hög hyra riskerar hyresgästen dessutom böter eller fängelse, eftersom detta är brottsligt från och med den 1 oktober 2019.

Överlåtelse

För att överlåta ditt hyresavtal måste du ha ett godtagbart skäl. För att överlåtelse av hyresavtal ska godkännas måste den som övertar avtalet uppfylla Topbostäders grundkrav.

Godtagbara skäl till överlåtelse av hyresavtal är:

SEPARATION – EN PART PÅ AVTALET

Den som vill överta hyresavtalet ska ha varit folkbokförd på samma adress i minst tre år, kontroll sker mot folkbokföringen. Insamlad köpoäng nollställs för den som tar över hyresavtalet.

SEPARATION – TVÅ PARTER PÅ AVTALET

Om två parter står på avtalet kan den ena välja att säga upp avtalet. Han/hon har tre månaders uppsägningstid gentemot den andra parten. Den kvarboende parten måste kontakta Topbostäder om han/hon vill bo kvar i lägenheten. I samband med separationen görs en bedömning om den part som ska bo kvar uppfyller Topbostäders grundkrav.

DÖDSFALL

Vid dödsfall där den bortgångne står ensam på hyresavtalet kan den kvarboende överta hyresavtalet om den kvarstående varit folkbokförd på samma adress under minst två år eller haft för avsikt att sammanbo tills vidare. Make/maka eller registrerad partner kan alltid överta avtalet förutsatt att Topbostäders grundkrav uppfylls. Kvarboende får behålla sina köpoäng.

ÖVERLÅTELSE TILL NÄRSTÅENDE

En hyresgäst som av någon anledning inte längre behöver sin lägenhet kan överlåta den till en närstående som han eller hon varaktigt sammanbott med i tre år och som är folkbokförd på samma adress.

VIKTIGT OM ÖVERLÅTELSE AV HYRESAVTAL

För att överlåtelser ska godkännas ska du som överlåter kontraktet inte längre använda lägenheten. Du kan därför inte överlåta kontraktet och samtidigt bo kvar i lägenheten. En inneboende har inte rätt att ta över hyresavtalet. En vän klassas aldrig som närstående. Kontrollera mot folkbokföringsregistret kan komma att tas efter att bytet skett.

Uppsägning av lägenhet

- Uppsägningstiden är tre månader (räknas från och med kommande månadsskifte).
- Vid dödsfall är uppsägningstiden en månad (kan bara sägas upp av dödsbodelägare och intyg från Skatteverket/begravningsbyrån ska uppvisas). Sker uppsägningen senare än en månad efter dödsfallet, är uppsägningstiden tre månader.
- Flyttar man till särskilt boende inom äldreomsorgen är uppsägningstiden en månad.
- Uppsägningen ska vara Topbostäder tillhanda senast den sista dagen i månaden för att räknas som uppsagd aktuell månad.
- Undantag görs endast då den sista infaller en helgdag. I dessa fall räknas uppsägningar som inkommer per post eller mejl följande vardag före kl. 12.00. Uppsägningar efter kl. 12.00 efterföljande vardag räknas inte.
- Uppsägning sker genom besök hos kundmottagningen eller skriftligen på gällande hyresavtal, genom den uppsägningsblankett som finns på vår hemsida eller via mejl topinfo@topbostader.se som innehåller personnummer och mejladress som vi kan verifiera via Mina sidor.

- Om det finns två parter på avtalet och den ena säger upp avtalet, sägs hela avtalet upp. Om den andra parten vill behålla avtalet måste denne omgående kontakta Topbostäder och göra anspråk på lägenheten. Den kvarboende parten måste uppfylla Topbostäders grundkrav.

Kontraktssinnehavaren har skyldighet att visa lägenheten för nya intresserade. Vid eventuella förseningar kring visningar kan Topbostäder behöva förlänga uppsägningstiden.

- Vid uppsägning bokas två besiktningstider; avflyttningskontroll i närtid (förbesiktning) samt en avflyttningsbesiktning så nära avflyttningsdagen som möjligt.

Besiktningar

Avflyttningskontroll (förbesiktning)

Besiktningen bokas så snart som möjligt efter det att Topbostäder tagit emot en uppsägning. En fastighetsvärd utför avflyttningskontrollen för att upptäcka och avhjälpa fel i lägenheten innan utflyttning.

Avflyttningsbesiktning (slutbesiktning)

En besiktningsman bedömer då normalt och onormalt slitage. Onormalt slitage debiteras avflyttande hyresgäst vid utflytt. Besiktningsmannen besiktar även flyttstädningen så att lägenheten är i godkänt skick vid återlämnandet. Blir inte städningen godkänd och det finns tid kan avflyttande hyresgäst ges möjlighet att städa om. Måste en städfirma tillkallas debiteras kostnaden avflyttande hyresgäst.

Lägenheten ska vara godkänd och samtliga kvitterade nycklar ska vara återlämnade senast kl. 11.30 första vardagen efter avtalets slutdatum.

Störningar

För att bevara sundhet, ordning och gott skick i fastigheten anlitar hyresvärden en trygghetsjour. Hyresgästen förpliktar sig härmed att betala en avgift för närvarande 1000 kronor för de fall hyresgästen orsakar en utryckning av trygghetsjouren och det därmed konstateras att störningen verkligen ägt rum.

Att söka bilplats

Vårt kösystem

För att söka bilplats hos Topbostäder måste du anmäla dig som sökande av bilplats per telefon till vår kundmottagning.

Tilldelning av bilplats

Du som fått erbjudande om bilplatsen tilldelas enligt följande prioritetsordning.

1. Sökande som inte har någon bilplats inom området
2. Sökande inom området med en bilplats sedan tidigare

Sökande som inte bor i området där bilplatsen är belägen, 25 % moms tillkommer på hyreskostnaden.

Du som hyresgäst hos Topbostäder kan ha max två (2) bilplatser vilket innefattar motorvärmare, carport eller garage.

För att få hyra en bilplats måste du vara kontraktssinnehavare av en lägenhet hos Topbostäder.

Du som blir erbjuden en bilplats hos Topbostäder får inte ha några skulder hos Topbostäder vid avtalstecknandet.

Bilplatserna är avsedd att användas för körduglig personbil.

För motorvärmare och carport gäller arrendeavtal och för garage gäller 3 månaders uppsägningstid.

Om du flyttar från oss eller flyttar till ett annat område får du inte behålla din/dina bilplats/bilplatser.